REGULAMIN

w sprawie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkaniowe i użytkowe), ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin ustala zasady rozliczania przychodów i kosztów GZM (lokali mieszkalnych oraz użytkowych), zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali, obowiązki lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o :

1. użytkownikach lokali - rozumie się przez to:
   1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali, posiadających odrębną własność,
   2) nie będących członkami Spółdzielni właścicieli lub współwłaścicieli lokali posiadających odrębną własność,
   3) najemców lokali.
2. odrębnej nieruchomości - rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,
3. nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
4. pomieszczeniu przynależnym - rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega.
5. udziale w nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali lub powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi. Do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej lub powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

6. lokalu lub lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju - rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe.
7. lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
8. osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w ustępie 1 niniejszego paragrafu.
9. przychodach - rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.
10. pożytkach z nieruchomości - rozumie się przez to dochody, które pochodzą z wynajmu lokali użytkowych i wynajmu pod nie gruntów oraz inne.
11. zarządzaniu nieruchomościami - rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
12. gospodarce zasobami mieszkaniowymi - rozumie się przez to gospodarkę lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością oraz garażami i miejscami postojowymi z własnościowym prawem bądź przeniesioną odrębną własnością.
13. mieniu Spółdzielni - są to:
    1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, społecznej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
    2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
    3) nieruchomości niezabudowane.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe bądź odrębnej własności) są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
    1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
    2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
    1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
    2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

   Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień z § 5 niniejszego regulaminu.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1, 2, 3 i 4,
   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,

   Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3, i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
6. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywającymi się latami kalendarzowymi.
7. Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.
9. Podstawą budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomości Spółdzielni. Podstawowym elementem planu rzeczowo-finansowego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
   1) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami za poprzedni rok kalendarzowy,
   2) koszty za poprzedni rok kalendarzowy,
   3) poziom planowanej inflacji na dany rok,
   4) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów (np. zmiana wysokości stawek VAT, podatku od nieruchomości),
   5) zmiany cen wynikające z umów na usługi komunalne,
   6) zmiany wysokości wynagrodzeń wykonawców usług świadczących je dla Spółdzielni,
   7) inne znane lub przewidywane okoliczności mogące mieć wpływ w ciągu roku na poziom zobowiązań spółdzielni z tytułu utrzymania i eksploatacji zasobów.

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujący co najmniej koszty eksploatacji i utrzymania (nie niższe niż członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu), a w tym w szczególności podatki i opłaty lokalne, koszty administracji i zarządzania, remontów i konserwacji oraz utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Ponadto regulują opłaty za media tj. w szczególności za energię cieplną (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody), zimną wodę i kanalizację, energię elektryczną z pomieszczeń wspólnych, wywóz nieczystości.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 paragrafu 5.
3. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą opłatę z tytułu eksploatacji i utrzymania określoną w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok kalendarzowy – w wysokości jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni, a więc bez uwzględniania pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni. Nadto regulują opłatę na fundusz remontowy oraz za dostarczane media tj. energię cieplną, zimną wodę i kanalizację, energię elektryczną z pomieszczeń wspólnych, wywóz nieczystości.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na wspieranie różnych form działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i oświatowej.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 6

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów gospodarki zasobami, w zależności od ich rodzaju są:

1) odrębna nieruchomość,
2) lokal,
3) udział w nieruchomości wspólnej,
4) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
5) ilość osób,
6) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np. pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika.
   Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggi, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się jako 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, logii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
   Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
6. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
7. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych nie zalicza się powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
8. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętego przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
9. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,00 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m^2.
10. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia odrębnych własności w danej nieruchomości.

§ 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzącą w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewaną pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, logii, tarasów, klatek

schodowych, piwnic lokatorskich, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce, piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

2. Za lokal objęty dostawą ciepłej wody uważa się taki, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 9

1. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób przyjmuje się osoby w nim zamieszkałe na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.
2. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych, oświadczenie o którym mowa w ust. 1 należy złożyć do 7 dnia miesiąca z uwagi na konieczność złożenia przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, składaną w imieniu użytkowników lokali w Urzędzie Miejskim.
   Zmiany wynikające z oświadczeń złożonych po tym terminie uwzględniane bedą z początkiem następnego miesiąca.
3. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jaka wnoszona jest w opłatach za lokal ustalana jest w wysokości oraz według zasad zatwierdzonych przez Radę Miejską oraz na podstawie oświadczeń o ilości osób, o których mowa w ust. 1.
   Sposób składowania nieczystości (segregacji lub niesegregacji) ustala Zarząd Spółdzielni i zobowiązuje do jego przestrzegania wszystkich użytkowników lokali drogą ogłoszeń ogólnodostępnych (w telewizji kablowej, w gablotach na klatkach schodowych itp.) Może on być weryfikowany przez organy Urzędu Miejskiego, które w przypadku stwierdzenia niesegregacji odpadów komunalnych mogą naliczyć wyższą stawkę opłaty z tego tytułu i jest to niezależne od Spółdzielni.
4. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rady Miejskiej odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek informowania Spółdzielni na bieżąco o zmianie ilości osób faktycznie zamieszkałych w mieszkaniu.
6. W przypadku, gdy według oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje zero osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń przyjmuje się ryczałt w wysokości ustalonej za jedną osobę.

II. Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 10

Koszty zasobów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i obejmują:

1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
4) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

§ 11

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
   1) koszty dostawy energii cieplnej do lokalu dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
   2) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
   3) koszty dostawy gazu do lokalu,
   4) koszty wywozu nieczystości stałych,
   5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe za prawo własności gruntów pod budynkiem mieszkalnym oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a w szczególności:
   1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody i energii elektrycznej ogólnego użytku oraz odprowadzania ścieków,
   2) koszty konserwacji (między innymi instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, utrzymania zieleni, przeglądów technicznych budynków),
   3) koszty utrzymania czystości, tj. usług porządkowych,
   4) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata przekształceniowa za prawo własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi oraz koszty dzierżawy,
   5) koszty zarządzania nieruchomością (wydatki na utrzymanie lokali własnych, koszty wynagrodzeń wraz z narzutami, koszty amortyzacji majątku trwałego, koszty szkoleń, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, prowizje bankowe, opłaty pocztowe, inne koszty rzeczowe),
   6) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
   7) koszty usług materialnych i niematerialnych (przeglądów gazowych, kominiarskich, deratyzacji, akcji "zima", itp.),
   8) koszty eksploatacji, konserwacji i napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej: śmietnika, węzła cieplnego, itp.
3. Mieniem Spółdzielni są nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz działalności administracyjnej.
   W warunkach Spółdzielni wydziela się:
   1) mienie związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości, obejmujące w szczególności:
      a) dzierżawione tereny pod parkingi, garaże, lokale użytkowe,
      b) lokale użytkowe w najmie.
      Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują zwłaszcza koszty administrowania i zarządzania, koszty dostawy energii elektrycznej i cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, usług porządkowych, konserwacji oraz kosztów remontów i kosztów robót termomodernizacyjnych.
      Koszty te w części nie pokrytej wpływami z jej własnej działalności rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni.
   2) mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości (jako mienie wspólne), które obejmuje w szczególności : ciągi pieszojezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni,

nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu).
Do kosztów tych zalicza się koszty utrzymania czystości i terenów zieleni, oświetlenia terenów Spółdzielni, podatków i opłat lokalnych, ubezpieczeń, utrzymania infrastruktury Spółdzielni służącej wszystkim użytkownikom lokali, tj. m.in. sieci, nawierzchni dróg, chodników, boksów śmietnikowych. Koszty te rozliczane są odrębnie na wszystkie lokale położone w obrębie określonych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni tychże lokali. Decyzję o jednostce rozliczeniowej tych kosztów podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na remonty poszczególnych nieruchomości oraz na mienie Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności.

III. Zasady rozliczania kosztów związanych bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz ustalania opłat za media komunalne

§ 12

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków i podgrzania wody oraz ustalania opłat dla lokali są zawarte w odrębnym regulaminie.

§ 13

Dostawa zimnej wody, odprowadzenia ścieków, oraz zużycia gazu.

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są w oparciu o faktury dostawcy z uwzględnieniem wskazań wodomierzy głównych w poszczególnych budynkach. Ceny 1 m^3 zimnej wody i kanalizacji wynikają z taryf dostawców zatwierdzanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
2. Koszty zimnej wody i kanalizacji dla lokali mieszkalnych ustala się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych założonych we wszystkich mieszkaniach.
   1) dla wszystkich mieszkań obciążenie za wodę i odprowadzenie ścieków ustala się zaliczkowo w oparciu o średniomiesięczne zużycie wody w tym mieszkaniu oraz aktualnie obowiązującą cenę.
   2) rozliczenie wniesionych zaliczek z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków, w stosunku do rzeczywistego zużycia, następuje w okresach kwartalnych, tj. na ostatni dzień kwartału w oparciu o radiowe odczyty wodomierzy z dokładnością do trzech miejsc po przecinku.
3. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza (uszkodzenie wodomierza lub modułu radiowego) użytkownik lokalu obciążany jest według średniego zużycia z trzech ostatnich kwartałów.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest sprawdzać, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni w terminie do trzech dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez Spółdzielnię.

5. W przypadku stwierdzenia naruszenia, zerwania plomby założonej na wodomierzu lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyt z tego wodomierza nie jest brany do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy jest obciążany ryczałtem w wysokości 5 m^3 za jeden miesiąc na osobę i 3 m^3 w przypadku wody podgrzewanej przez piecyk gazowy.
6. Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji, do których zalicza się:
   1) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
   2) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
   3) podatek VAT dotyczący w/w usługi i materiałów, ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła ich wymiana lub badanie.
7. Koszty zużycia gazu w budynkach rozliczanych ryczałtowo ustala się następująco:
   1) prognozowane zużycie gazu w budynku mnoży się przez obowiązujące opłaty z tytułu dostarczenia gazu (cena za gaz, opłata przesyłowa stała i zmienna oraz abonament) i dzieli się przez ilość osób w nim zamieszkałych.
   2) różnice pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a pobranymi z tego tytułu zaliczkami rozlicza się w okresach rocznych w przeliczeniu na jednego mieszkańca w terminie 60 dni.

§ 14

1. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do ilości mieszkań. Podstawą dla ustalenia tych kosztów stanowi iloczyn powierzchni utwardzonej nawierzchni dróg wewnętrznych i placów wyposażonych w studzienki odpływowe do kanalizacji deszczowej przez cenę obowiązującą w taryfie dystrybutora sieci dla każdej nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni.
2. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej są uaktualniane każdorazowo przy zmianie ceny zawartej w taryfie dystrybutora sieci.
3. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej pokrywane są przez użytkownika lokalu w formie opłat miesięcznych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15

Koszty eksploatacji i utrzymania anten zbiorczych AZART i instalacji , obejmujące wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów publicznej telewizji i radia (pakiet podstawowy) obciążają użytkowników lokali korzystających z anten zbiorczych.

§ 16

Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają fundusz remontowy tych budynków.

§ 17

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi i opłat za wieczyste użytkowanie terenu - od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłatę przekształceniową prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi, zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwał odpowiednich organów samorządu terytorialnego.
3. Lokale Spółdzielni są obciążane kosztami opłat za wieczyste użytkowanie terenów, kosztami opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną własność.

IV. Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych i ustalania opłat

§ 18

1. Energia cieplna dostarczana do budynku podlega podziałowi na koszty ogrzewania lokali oraz na koszty ogrzewania powierzchni wspólnej w budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni budynku. Regulamin, o którym mowa w § 12 niniejszego regulaminu określa stosowane zasady rozliczania kosztów.
2. Różnice wody między sumą liczników indywidualnych a licznikiem głównym obciążają koszty lub przychody utrzymania zasobów.
3. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się na podstawie faktur dostawcy zawierających zużycie energii elektrycznej w danym budynku i opłaty stałe. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku rozlicza się na wszystkie lokale w danym budynku. Użytkownicy wnoszą ustalane przez Zarząd zaliczki, które podlegają rozliczeniu po każdym roku kalendarzowym w terminie 60 dni.
4. Przed rozliczeniem kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku w danej nieruchomości odlicza się:
   1) koszty z podliczników (lokale użytkowe, pomieszczenia administracyjne oraz węzły cieplne Spółdzielni, pomieszczenia piwniczne, podłączone ciągi garaży itp.)
   2) koszty zasilania urządzeń telewizji kablowej i sieci Internet od zewnętrznych dostawców (nie dotyczy azartu) na podstawie stosownych umów i pozwoleń wydanych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Koszty oświetlenia parkowego (Szubin i Tur) ustala się na podstawie zużycia i kosztów z liczników ogólnych i rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w każdej nieruchomości. Koszty oświetlenia parkowego dolicza się do kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku i rozlicza zgodnie z zasadą ujętą w ust. 3 niniejszego regulaminu.
6. Koszty energii elektrycznej w garażach rozliczane są raz w roku (II kwartał) na podstawie liczników ogólnych danych ciągów garażowych i podliczników indywidualnych w garażach. Zużycie indywidualne mnoży się przez średnią cenę 1 kWh w roku rozliczeniowym.
7. Różnica między licznikiem głównym a sumą wszystkich podliczników rozliczana jest równo na wszystkie garaże posiadające zasilanie w energię elektryczną.
8. W przypadku braku podlicznika w garażu indywidualnym, do rozliczenia energii przyjmuje się ryczałt ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

9. Koszty oświetlenia zewnętrznego garaży ustala się na podstawie podlicznika i rozlicza się równo na wszystkie garaże, których ono dotyczy.

§ 19

1. Koszty utrzymania zasobów obejmują koszty konserwacji instalacji i urządzeń, konserwacji zieleni, przeglądów stanu technicznego budynków. Koszty te ustala się z uwzględnieniem wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości dokonania danego rodzaju przeglądów. Koszty konserwacji rozlicza się według faktycznie poniesionych kosztów na danej nieruchomości.
   Podział na poszczególne lokale rozlicza się według m^2 p.u. lokali.
2. Koszty utrzymania zasobów lokali użytkowych są pokrywane z wpływów z tych lokali.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego ustala się różnicę pomiędzy kosztami utrzymania zasobów a wpływami, a powstałe saldo na nieruchomości jest uwzględniane przy ustalaniu planowanych kosztów i ewentualnej nowej opłaty zaliczkowej z tytułu utrzymania zasobów dla lokali w danej nieruchomości.
4. Utrzymanie właściwego stanu technicznego wewnątrz garaży murowanych w obiektach wolnostojących jest obowiązkiem użytkownika garażu. Remonty zewnętrzne należą do Spółdzielni, a odpisy na nie wnoszone są w opłatach miesięcznych w pozycji "utrzymanie garażu". Ustęp 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
5. Spółdzielnia pobiera od użytkowników garaży blaszanych opłatę za utrzymanie terenu wokół garażu przeznaczoną m.in. na równanie terenu, koszenie trawy przy garażach, akcję "zima" itp. Ustęp 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

§ 20

Koszty utrzymania czystości (koszty usług porządkowych) części wspólnych nieruchomości ustala się na podstawie kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, (z uwzględnieniem zmian w wysokości umownych wynagrodzeń podmiotów świadczących te usługi).
Przy ustalaniu opłaty, jednostką rozliczeniową jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub kwota ustalona przez Zarząd Spółdzielni dla danej nieruchomości liczona od mieszkania w stosunku miesięcznym.

§ 21

Koszty podatków i opłaty przekształceniowej prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego w ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale w stosunku do ich powierzchni użytkowej.

§ 22

1. Koszty zarządzania to koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością nie będącą tą gospodarką. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inną działalność ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tej działalności.

2. Ogólne koszty zarządzania ustala się bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
3. Do kosztów zarządzania zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników innych lokali, a w szczególności: wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzację środków trwałych, opłaty pocztowe, bankowe, koszty usług świadczonych przez osoby trzecie, w szczególności usług prawnych, informatycznych, doradczych, wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.
4. Opłaty z tytułu kosztów zarządzania wnoszą użytkownicy lokali mieszkalnych, garaży murowanych oraz dzierżawcy gruntów pod garaże blaszane i inne obiekty.

§ 23

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tego mienia.

§ 24

Koszty usług materialnych i niematerialnych to przede wszystkim koszty przeglądów kominiarskich, gazowych, akcji "zima", usług deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, wymiany wodomierzy w częściach wspólnych budynku, sporządzania dokumentacji niezbędnej do prawidłowej eksploatacji budynków. Koszty tych usług ustala się w oparciu o koszty roku ubiegłego w poszczególnych nieruchomościach, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji i zakresu rzeczowego usług przewidzianego do realizacji w roku planowanym w danej nieruchomości.
Jednostka rozliczeniową przy ustalaniu opłaty na pokrycie kosztów tych usług jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

V. Zasady rozliczania eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni i ustalania opłat

§ 25

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni i odrębnie dla mienia związanego bezpośrednio z funkcjonowaniem nieruchomości.
2. Koszty te planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem przewidywanej inflacji, zmiany cen, zmiany stawek podatków i opłat lokalnych.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące jest m^2 powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 26

1. Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów: zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie oraz podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych, a także na pokrycie kosztów remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej. Ponadto użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty z tytułu dostawy centralnego ogrzewania, wody i ścieków oraz podgrzewu ciepłej wody użytkowej.
2. Dochody z najmu lokali użytkowych Spółdzielnia może przeznaczać na wspieranie różnych form działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i oświatowej, środowiska oraz pokrycie części kosztów przypadających na członków Spółdzielni z tytułu zarządzania, czy innych kosztów utrzymania zasobów według powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 27

1. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe niż:
   1) koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu bieżącej eksploatacji, zarządzania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku, podatków i opłat lokalnych,
   2) koszty wyłożone przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy wody, energii cieplnej i elektrycznej.
2. Najemcy lokali użytkowych wyłaniani są w drodze przetargu lub negocjacji indywidualnych prowadzonych przez Zarząd w przypadku braku więcej niż jednego oferenta.
3. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku (np. wózkownie, komórki, suszarnie, pralnie) w danym budynku jest udostępnione czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia), to osoba ta zobowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczną opłatę w wysokości określonej w umowie przez Zarząd Spółdzielni. Opłaty te są pożytkiem z działalności Spółdzielni.

VI. Fundusz remontowy

§ 28

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

§ 29

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym zasobu.
2. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych" z tym, że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości.
4. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.
6. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 30

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, użytkowników nie będących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali, którym przysługuje tytuł do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.
Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają opłaty na fundusz remontowy w ramach odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 31

Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
1) odpisów od lokali mieszkalnych,
2) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości oraz w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych oraz za zwłokę w ich usuwaniu,
4) innych tytułów,
5) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących zadania remontowe,
6) kwot uzyskanych ze sprzedaży mieszkań przewyższających wartość wkładów budowlanych,
7) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnie na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
8) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
9) części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie remontów nieruchomości, tj na:
   1) remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez nią na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
   2) remonty elementów wspólnych nieruchomości,
   3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
   4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
   5) remonty budowli związanych z nieruchomością (drogi, ulice, parkingi, oświetlenie terenu, śmietniki itp.),
   6) odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw,
   7) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
   8) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów zasobów mieszkaniowych,
   9) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
   10) remonty obiektów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej wraz z przynależnym gruntem,
   11) remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
   12) remont zapobiegający zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
   13) remont związany z prowadzeniem procesu termomodernizacji (docieplenia do dociepleń budynków, regulacja instalacji c.o., wymiany okien na klatkach schodowych i piwnicach, dofinansowanie do wymiany okien przez lokatorów),
   14) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów,
   15) remont i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych,
   16) remont i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, grzejników, kotłowni i węzłów własnych.

2. Ze środków funduszy na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i w dziale IX niniejszego regulaminu.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach:
   1) możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na sfinansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości,
   2) możliwość przejściowego wykorzystania środków funduszu na remonty na zasilenie środków obrotowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
4. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych lub środków funduszu na remonty każdorazowo określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używane lokale – powinna uwzględniać:
   1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
   2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
   3) stan środków funduszu remontowego na początku roku,
   4) tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki
2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 1 są określane w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok obrachunkowy.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalane:
   1) jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
   2) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy, o których mowa w ust. 2 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. O wysokości odpisów na remonty lokali ich użytkownicy są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w danym roku gospodarczym.

§ 34

1. Plan remontów na dany rok zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dysponuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej w terminie 60 dni po zakończeniu II kwartału i w terminie 90 dni po zakończeniu IV kwartału sprawozdania rzeczowo- finansowego z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.
4. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych nie objętych planem rocznym, Zarządowi przysługuje prawo jego korekty.
   W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac.

§ 35

Nie zalicza się do obciążeń funduszu remontowego Spółdzielni wydatków poniesionych na:

1. okresowe przeglądy techniczne wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane,
2. okresowe i bieżące przeglądy wynikające z warunków technicznych użytkowania, przepisów dozoru technicznego i względów bezpieczeństwa,
3. okresową i bieżącą kontrolę budynków, budowli i urządzeń infrastruktury oraz usuwanie awarii i usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali,
4. bieżącą konserwację, regulację i naprawy w szczególności drzwi zewnętrznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, stolarki okiennej w częściach wspólnych,

mieniu ogólnym i wspólnym, wyjść na dach, kompletowanie i dorabianie kluczy, wymianę zawiasów, naprawę zamków oraz drabinek włazowych,

5. kontrolę kompletności i stanu technicznego oraz wymianę sprzętu p.poż., oznakowań budynków i dróg wewnątrzosiedlowych oraz elementów wyposażenia budynków,
6. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, deszczowej i gazowej polegającej na:
   1) zabezpieczeniu miejsc awarii w tych instalacjach poprzez zamknięcie zaworów odcinających i ewentualne założenie opasek,
   2) przeczyszczeniu i udrożnieniu przewodów kanalizacyjnych w głównych pionach i poziomach, przewodów wentylacyjnych i kominowych,
   3) zabezpieczeniu niesprawnych urządzeń gazowych poprzez odcięcie od instalacji i zamknięcie dopływu gazu,
   4) naprawie uszkodzonych elementów armatury przez wymianę głowic lub uszczelek w głównych pionach i poziomach,
   5) uzupełnieniu izolacji cieplnej na przewodach c.o. i c.w. na głównych pionach i poziomach,
   6) sprawdzeniu i naprawie drożności rur spustowych i rynien,
   7) wymianie i uzupełnieniu uszczelnienia w instalacji wodno-kanalizacyjnej w głównych pionach i poziomach.
7. bieżącą kontrolę i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach, na budynkach i znajdujących się w terenie polegającej w szczególności na:
   1) wymianie żarówek w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz w punktach oświetlenia zewnętrznego budynków i terenu oraz sprawdzeniu działania oświetlenia,
   2) naprawie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, w piwnicach, parkingach wielostanowiskowych i w innych pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia oraz terenu,
   3) naprawie i wymianie osprzętu oświetleniowego i urządzeń elektrycznych,
   4) usuwaniu awarii instalacji elektrycznej, w tym w pionach WLZ w budynkach wraz z wymianą zabezpieczeń i wkładek topikowych,
   5) kontroli działania oświetlenia na klatkach schodowych,
   6) kontroli i naprawie instalacji odgromowej,
   7) kontroli działania i naprawie monitoringu.

VII. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali

§ 36

Zgodnie z § 62 ust. 1 i § 63 ust. 2 Statutu Spółdzielni wysokość opłat zależnych od Spółdzielni (fundusz remontowy, koszty utrzymania zasobów i zarządzania) ustala Zarząd Spółdzielni z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia dotychczas obowiązujacych zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 24.09.2009 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd Spółdzielni ustala również wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni (centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, energia elektryczna, gaz, podatki itp.) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, na podstawie otrzymanych taryf z firm dostarczających w/w media i uchwał Rad Miejskich (podatki i nieczystości stałe).

VIII. Obowiązki Spółdzielni

§ 37

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
   1) Naprawy i remonty pionowych przewodów instalacji wodociągowej oraz instalacji poziomych podczas planowanej wymiany pionów wod.-kan. (wewnątrz lokalu) pod warunkiem udostępnienia ich przez użytkownika lokalu poprzez demontaż wszelkich zabudów, półek, odkucie rowków itp., bez urządzeń odbiorczych.
   2) Naprawy i remonty pionowych przewodów instalacji kanalizacyjnej oraz instalacji poziomych podczas planowanej wymiany pionów wod.-kan. (wewnątrz lokalu) pod warunkiem udostępnienia ich przez użytkownika lokalu poprzez demontaż wszelkich zabudów, półek, odkucie rowków itp., bez urządzeń odbiorczych;
   3) Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, stanowiącej pierwotne wyposażenie;
   4) Naprawy instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych;
   5) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu do stanu pierwotnego zgodnie z projektem technicznym budynku;
   6) Naprawy instalacji domofonowej bez punktu odbiorczego (słuchawka).
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 1.
3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

IX. Obowiązki użytkowników lokali

§ 38

1. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnętrznych lokalu uznaje się:
   1) Naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
   2) Naprawy i wymiany okien oraz drzwi;
   3) Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
   4) Naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
   5) Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów;

6) Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją;
7) Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie lokalu;
8) Malowanie i bieżąca konserwacja balustrad balkonowych w kolorystyce elewacji.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu zgodnie z art. 6^1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zmianami jest zobowiązany udostępnić lokal do przeprowadzenia prac wymienionych w dziale VIII ust. 1 pkt. 1-6 po uprzednim uzgodnieniu terminu ich wykonania. Wszelkie zabudowy instalacji użytkownik wykonuje na własne ryzyko, a Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ich ewentualne uszkodzenie w czasie prowadzonych prac remontowych.
4. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.
5. Użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może:
   a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, bądź jego walory użytkowe /np. burzyć ścianki działowe i zmieniać funkcję pomieszczeń, zakładać żaluzje zewnętrzne i kraty w oknach itp./
   b) przerabiać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych,
   c) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku takich jak pralnie, suszarnie, wózkownie itp.,
   d) instalować na dachu lub elewacji budynku anten telewizyjnych i innych, a także umieszczania reklam i tablic informacyjnych.
   e) instalować na elewacji budynku lub dachu klimatyzacji z jednostką zewnętrzną i odprowadzania skroplin
6. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez używanie między innymi mikrowentylacji stolarki okiennej. Zabrania się zakrywania kratek wentylacyjnych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji.
7. Użytkownicy lokali dokonują wymiany grzejników na własny koszt, gdy nie jest to wynikiem konieczności przeprowadzenia remontu instalacji c.o. przez Spółdzielnię bądź wystąpieniem awarii, po uprzedniej pisemnej zgodzie Spółdzielni.

X. Postanowienia końcowe

§ 39

1. Określone na podstawie niniejszego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty za lokale mieszkalne z tytułu kosztów zarządzania i utrzymania zasobów, remontów oraz dostawy mediów regulowane są przez użytkowników do 30 dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
   Ten sam termin opłat dotyczy wynajmu lokali użytkowych.

§ 40

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio w szczególności przepisy Ustawy z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz Ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zmianami).

§ 41

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie w dniu 26.08.2019 r. uchwałą nr 4/2019.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać "Regulamin w sprawie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i użytkowe), ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2015 r. uchwałą nr 30/2015.

Wnioskodawca
Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU
Remigiusz Kasprzak

Członek Zarządu
Maria Zakrzewska

Rada Nadzorcza Spółdzielni

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
Zbigniew Pigul

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
Andrzej Bartkowiak

ANEKS NR 1/2021
z dnia 22 lutego 2021 r.

do regulaminu przyjętego uchwałą nr 4/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkaniowe i użytkowe) ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni

§ 1

W ww. regulaminie wprowadza się następujące zmiany:

§ 9 ust. 6 Regulaminu, otrzymuje nowe brzmienie:
„6. W przypadku, gdy według oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje zero osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń przyjmuje się ryczałt w wysokości za jedną osobę. Zasada ta nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi należnej gminie."

§ 2

Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianom.

§ 3

Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

PREZES ZARZĄDU
Remigiusz Kasprzak

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
Zbigniew Figul

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
Andrzej Bełkowski

Członek Zarządu
Maria Zakrzewska

UCHWAŁA NR 4/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
z dnia 26 sierpnia 2019 roku
w sprawie zatwierdzenia Regulaminu w sprawie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkaniowe i użytkowe), ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni

§1

Na podstawie §102 ust.1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie

uchwala

Regulamin w sprawie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkaniowe i użytkowe), ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni,

którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Traci moc Regulamin w sprawie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkaniowe i użytkowe), ustalania opłat za użytkowanie lokali, obowiązków lokatorów i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2015 r. uchwałą nr 30/2015.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
Zbigniew Pigul

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Szubinie
Andrzej Bartkowiak